

**Amt Spreenhagen  
Gemeinde Rauen**



## **2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rauen zum Bebauungsplan „Forsthaus Rauen“**

**Begründung**

**Stand  
Entwurf  
10.09.2025**

Planung



HiBU Plan GmbH  
Groß Kienitzer Dorfstr. 15  
15831 Blankenfelde-Mahlow  
Tel.: 033708 902470 // [info@hibuplan.de](mailto:info@hibuplan.de)

Begründung

## Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	2
1.1.	Angaben zur Durchführung des Planverfahrens .....	2
1.2.	Rechtsgrundlagen .....	2
2.	Das Vorhaben .....	3
2.1.	Beschreibung und Lage des Plangebietes und Planungsanlass .....	3
2.2.	Bisherige Ausweisung im Flächennutzungsplan .....	5
2.3.	Aktuelle Flächennutzung.....	5
2.4.	Geplante Ausweisung im Flächennutzungsplan .....	5
3.	Alternativenprüfung .....	6
4.	Planungsgrundlagen und Planungsbindung .....	7
4.1.	Raumordnung und Landesplanung .....	7
5.	Inhalte des dazugehörigen Bebauungsplans .....	7

## 1. Einleitung

Die Änderung des Flächennutzungsplans beruht auf der Aufstellung des Bebauungsplans „Forsthaus Rauen“ in der Gemeinde Rauen, Amt Spreenhagen. Der Beschluss zum dazugehörigen Bebauungsplan wurde am 20.09.2021 gefasst. Das Verfahren zum Bebauungsplan wurde bereits abgeschlossen und dieser wurde genehmigt.

### 1.1. Angaben zur Durchführung des Planverfahrens

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rauen hat auf ihrer Sitzung am 10.10.2023 den Einleitungsbeschluss zum 2. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans zum Bebauungsplan "Forsthaus Rauen" in der Gemeinde Rauen, Amt Spreenhagen beschlossen. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rauen soll demnach dahingehend geändert werden, dass der Planbereich künftig als Sonderbaufläche Erholung und eine Grünfläche ausgewiesen wird.

Im Herbst 2021 erfolgte die förmliche Beteiligung des Bebauungsplans und die erste Beteiligung des Flächennutzungsplan. Es sind keinerlei nichtüberwindbare Hinweise oder Einwände eingegangen. Der Bebauungsplan wurde darauf hin abgewogen und als Satzung beschlossen. Der Landkreis genehmigte diesen und erteilte Baugenehmigung. Anfallende Kompensationsmaßnahmen wurden im Bebauungsplanverfahren ermittelt und umgesetzt.

Die Stellungnahme des Landkreises vom 24.11.2021 wertet die Unterlagen der Änderung des Flächennutzungsplans und die darauf erteilte Stellungnahme als Vorentwurf gemäß §4 Abs 1 BauGB.

Somit wird nun die Entwurfsbeteiligung bzw. die förmliche Beteiligung gemäß §3 Abs. 2 und §4 Abs 2 BauGB durchgeführt, um das Verfahren zum Abschluss zu bringen. Der Flächennutzungsplan wird nun entsprechend der abgeschlossenen Gebietsentwicklung und der daraus entstandenen Umnutzung an den reellen und genehmigten Bestand angepasst.

### 1.2. Rechtsgrundlagen

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) Satz 1 BauGB).

Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren) (§ 8 (3) BauGB).

Im Fall dieses Vorhabens wurde der Bebauungsplan erstellt, jedoch nicht der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Dies erfolgt nun nachträglich.

Der Flächennutzungsplan stellt als vorbereitendes Planungsinstrument die grundsätzliche Entwicklungsrichtung einer Gemeinde dar und bildet damit die Grundlage für nachfolgende Bebauungspläne. Ziel dieser vorbereitenden Bauleitplanung ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern und eine sozial gerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Dabei werden sowohl städtebauliche als auch umweltrelevante Aspekte berücksichtigt, um eine lebenswerte Umwelt zu schaffen und die natürlichen Lebensgrundlagen zu erhalten.

Auf Grundlage des Flächennutzungsplans erfolgt die verbindliche Bauleitplanung in Form eines Bebauungsplans. Dieser regelt detailliert die zulässige Nutzung und Bebauung einzelner Grundstücke. Dabei gilt es, die unterschiedlichen Nutzungsansprüche in einem Raum auszugleichen und eine auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmte räumliche Entwicklung sicherzustellen

Das Bebauungsplanverfahren wird auf Grundlage von folgenden Gesetzen und Verordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

### Begründung

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV - 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) – Bekanntmachung der Neufassung vom 17. September 2008 (GVBl. I Nr. 14 S. 226), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18]).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 G v. 23.10.2024 I Nr. 323
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. Nr. 3 S. 1), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.07.2025 (GVBl. I Nr. 17 S. 1)

## 2. Das Vorhaben

### 2.1. Beschreibung und Lage des Plangebietes und Planungsanlass

Westlich der Ortslage Rauen befindet sich inmitten ausgedehnter Waldflächen die historische Försterei Rauen. Das Ensemble aus Forsthaus, Scheunen und Nebengebäuden diente über Jahrzehnte hinweg als Dienstsitz der Förster für die umliegenden Wälder. Mit der politischen Wende Anfang der 1990er Jahre und den einhergehenden strukturellen Veränderungen verlor die Försterei ihre ursprüngliche Bedeutung und wurde schließlich privatisiert. Der neue Eigentümer beabsichtigte, das Areal als Wohnhaus und Firmensitz für seinen kleinen Forstbetrieb zu nutzen. Nach langwierigen Rechtsstreitigkeiten wurde eine Baugenehmigung für die Wohnnutzung sowie eine teilweise Erweiterung im Sinne des Forstbetriebes erteilt. Ziel war die weitere Nutzung und Ergänzung des Bestands – eine gestalterische Anpassung an die ortsbildtypische Umgebung ließ sich aus den damaligen Unterlagen jedoch nicht ablesen.

Hinsichtlich des dazugehörigen und bereits genehmigten Bebauungsplans wurde auf der Fläche die Umnutzung als Erholungsgebiet bereits eingeleitet.

Der neue Eigentümer hat mit großem Engagement mit der Beräumung des stark verwahrlosten Geländes begonnen. Parallel laufen Maßnahmen zur Sicherung des Forsthauses und seiner Nebengebäude. Das Ziel ist es, das historische Gebäudeensemble zu erhalten, behutsam zu sanieren und zeitgemäß zu nutzen – ohne den ursprünglichen Charakter zu verlieren. Das Gebäudeensemble steht mittlerweile unter Denkmalschutz, die Scheune wurde bereits vollständig denkmalgerecht saniert und fertig gestellt. Das Haupthaus, das alte Forsthaus, hat einen aktuellen Bautenstand von 85 % und verfügt über ein Dauerwohnrecht. Besonderes Augenmerk liegt auf der landschaftlichen Einbindung sowie dem Schutz des kulturellen Erbes. Die Außenanlagen sollen naturnah und landschaftstypisch gestaltet werden.

Ein Gebäudeensemble ohne funktionale Nutzung ist langfristig nicht tragfähig. Daher ist geplant, auf dem Hof – unter Einbeziehung der Nebengebäude – Ferienhäuser und Ferienwohnungen zu errichten. Die Nutzung in Form von Ferienwohnungen ist durch den genehmigten Bebauungsplan bereits ermöglicht. Die Änderung des Flächennutzungsplans beruht auf dem genehmigten Bebauungsplan und soll nun gemäß der *Ist*-Situation aktualisiert werden. Die künftige Nutzung richtet sich nicht auf Massentourismus, sondern zielt auf naturverbundene Gäste, Erholung suchende Familien sowie Jagdgäste des

Begründung

umliegenden Bundesforsts. Ergänzend soll die Möglichkeit geschaffen werden, eine saisonale Terrassengastronomie zu betreiben – insbesondere in den Sommermonaten. Denkbar ist die Errichtung eines traditionellen Backhauses, das den Rahmen für kleinere, landschaftsbezogene Veranstaltungen, etwa durch den örtlichen Heimatverein, bieten könnte. Ein regulärer Restaurantbetrieb oder eine Hotelnutzung ist hingegen nicht vorgesehen.

Die besondere Lage des Forsthauses an einer historischen, mit Feldsteinen gepflasterten Straße verleiht dem Ensemble zusätzliche Individualität. Um diesen Charakter zu bewahren, sind keine gestalterischen Veränderungen an der Straße geplant.

Zur langfristigen Sicherung der geplanten Entwicklung hat die Gemeindevertretung die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Für eine rechtssichere und planungskonforme Umsetzung ist die Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rauen erforderlich. Dieser bildet die Grundlage für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans „Forsthaus Rauen“.

Ein privater Investor plant die gesamten Flächen des Plangebietes als Erholungsobjekt zu entwickeln. Das Stallgebäude soll in seinen wesentlichen Konturen erhalten bleiben und wird denkmalschutzgerecht saniert und ausgebaut. Ziel ist es die bestehenden baulichen Strukturen umzunutzen und eine Nutzung durch Ferienwohnungen zu ermöglichen. Die Freiflächen des Grundstücks sollen gärtnerisch gestaltet werden. Die gestalterischen Entwicklungen der baulichen Anlagen und der Freiflächen sollen orts- und landschaftstypisch erfolgen. Mit der Nachnutzung von deutlich baulich vorgeprägten Flächen kann ein Beitrag zum Ressourcenschutz geleistet werden, da auf die Nutzung von unbebauten Flächen verzichtet wird. Die vorhandene Bausubstanz kann in Teilen nachgenutzt und behutsam ergänzt werden.

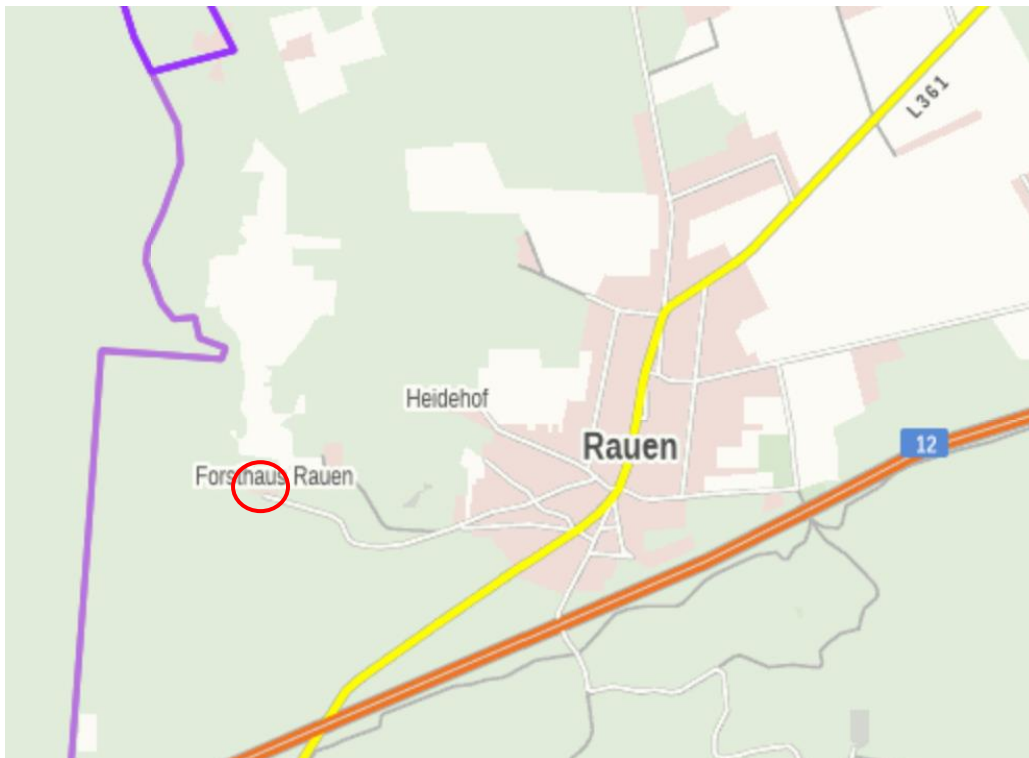


Abbildung 1: Lage der Vorhabenfläche (rot).

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 82 (teilweise) der Flur 04 in der Gemarkung Rauen (122438). Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Flächennutzungsplans beträgt ca. 0,8 Hektar. An das Plangebiet grenzt zu allen Seiten Wald an.

Begründung

Die Gemeindestraße „Mühlenstraße“ bindet das Plangebiet an den örtlichen Straßenverkehr an.

2.2. Bisherige Ausweisung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rauen in der Fassung der 1. Änderung (rechtswirksam seit 2002) als „Waldfläche“ ausgewiesen.

2.3. Aktuelle Flächennutzung

Das Plangebiet wurde durch die Forstbehörde genutzt. Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich das noch bis vor Kurzem bewohnte alte Forsthaus. Das Haupthaus verfügt über ein Dauerwohnrecht und steht unter Denkmalschutz. Darüber hinaus sind auch noch alte Scheunen und Stallungen sowie ein Erdkeller vorhanden. Eine alte Garage und eine alte Sammelgrube überprägen das Ensemble im Charakter eines Dreiseitenhofes. Durch den genehmigten Bebauungsplan hat die Umwandlung in ein Sondergebiet für Erholung bereits stattgefunden.

Die Freiflächen sind geprägt durch Teilbefestigungen, Ruderalfluren und Rasen. Das Grundstück hat den Charakter einer Waldlichtung.

2.4. Geplante Ausweisung im Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rauen in der Fassung der 1. Änderung (rechtswirksam seit 31.07.2019), ist die Fläche als „Waldfläche“ ausgewiesen. Entsprechend ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes aufgrund des Bebauungsplans ebenfalls erforderlich. Im Rahmen § 8 Abs.3 BauGB wird mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Der Bebauungsplan Hieraus wird die Fläche zukünftig als Sonderbaufläche Erholung und Grünfläche bestimmt.

Begründung

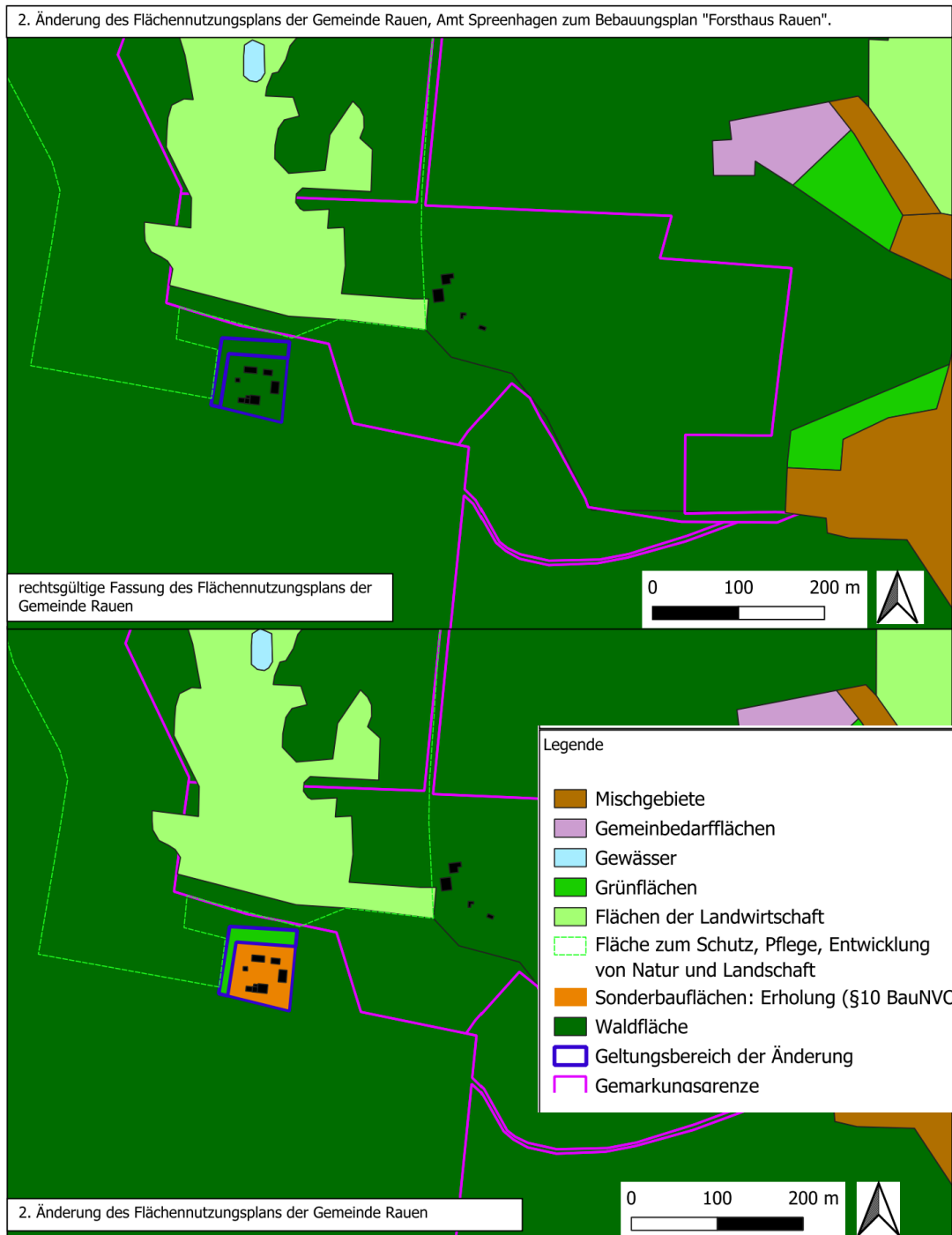


Abbildung 2: Darstellung der Ausweisung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (oben) und die 2. Änderung (unten).

### 3. Alternativenprüfung

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um eine vorgeprägte Fläche. Dieser Umstand beruht auf der bereits stattfindenden Bebauung und zulässigen Nutzung mit Wohnfunktion. Dem Haupthaus wurde ein Dauerwohnrecht erteilt. Im vorliegenden Fall unterliegt die Fläche einer bestehenden anthropogenen Überprägung. Durch der rechtskräftigen Bebauungsplan wird die Fläche umgenutzt. Weitere bzw. ungenutzte Freiflächen werden nicht in Anspruch genommen. Die bestehenden Gebäude werden einer anderen Nutzung zugeführt und effizient nachgenutzt und erhalten die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude. Für eine Alternativenprüfung an anderen Standorten bestehen unter diesen Gegebenheiten keine sachlich begründeten Voraussetzungen.

## 4. Planungsgrundlagen und Planungsbindung

### 4.1. Raumordnung und Landesplanung.

#### Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Gemäß dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist die Gemeinde Rauen im Amt Spreehagen kein zentraler Ort. Sie ist jedoch als Grundzentrum klassifiziert.

Der LEP HR definiert zentrale Orte anhand ihrer Funktionalität und Erreichbarkeit für die umliegenden Regionen. Grundzentren sind Orte, die grundlegende Versorgungsfunktionen für ihre ländliche Umgebung bereitstellen, jedoch nicht die überregionalen Funktionen eines zentralen Ortes erfüllen.

In der LEP HR-Karte für den Landkreis Oder-Spree ist Rauen als Grundzentrum ausgewiesen. Das bedeutet, dass die Gemeinde in erster Linie für die lokale Versorgung zuständig ist, ohne die überregionalen Funktionen eines zentralen Ortes zu übernehmen.

#### Regionalplanung der Planungsgesellschaft Oderland-Spree

Die regionale Planungsgesellschaft führt die Festsetzung Rauens als Grundfunktionalen Schwerpunkte (GSP) fort. GSP sind Ortsteile, in denen sich wichtige Funktionen der überörtlich wirkenden Daseinsvorsorge räumlich konzentrieren und die als zusätzliche Siedlungsschwerpunkte entwickelt werden können.

Die Klassifizierung von Rauen als Grundzentrum im LEP HR und als Grundfunktionaler Schwerpunkt im regionalen Teilplan verdeutlicht die raumbedeutsame Rolle der Gemeinde im regionalen Kontext. Diese Einstufung ermöglicht es Rauen, sich in der regionalen Planung weiterzuentwickeln und trägt zur nachhaltigen und geordneten Entwicklung des ländlichen Raums bei.

#### Landschaftsplan der Gemeinde Rauen

Der Landschaftsplan für Rauen ist ein verbindlicher Bestandteil der Landschaftsplanung gemäß dem Brandenburgischen Naturschutzgesetz (BbgNatSchG). Er dient der Sicherung und Entwicklung von Natur und Landschaft und ist bei der Durchführung von Vorhaben, die Eingriffe in Natur und Landschaft bedeuten könnten, zu beachten.

Im Landschaftsplan werden unter anderem Schutzgebiete, Biotopverbundsysteme, Landschaftsschutzgebiete und andere naturschutzfachlich relevante Flächen festgelegt. Vorhaben, die in diesen Bereichen durchgeführt werden sollen, müssen in der Regel einer Umweltprüfung unterzogen werden, um mögliche negative Auswirkungen auf die Natur zu vermeiden oder zu minimieren.

## 5. Inhalte des dazugehörigen Bebauungsplans

Im folgenden werden wichtige Aspekte des Bebauungsplans aufgegriffen. Detaillierte Ausführungen stehen in der Begründung zum Bebauungsplan.

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

Die bestehende Gebäudestruktur soll abgesichert werden und die Nutzung als Ferienwohnung ermöglicht werden. Eine Erweiterung der Bebauung soll nicht stattfinden.

#### Erschließung

Das Plangebiet ist vollumfänglich erschlossen. Eine Anbindung an die Trink- und Schmutzwasserversorgung an das öffentliche Netz liegt nicht vor. Das Plangebiet verfügt über eine eigene dezentrale Versorgung für Trink- und Abwasser. Die erforderlichen Medienträger liegen ebenfalls an. Die gewünschte Wendeanlage des Abfallzweckverbands ist in Planung. Die aktuell noch unbefestigte Zufahrt zum

Begründung

Gelände wird momentan als Baustellenzufahrt genutzt, kann aber auch vom Zweckverband problemlos möglich genutzt werden.

Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Bodendenkmale gemäß §§ 1 und 2 Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG- GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215. Das östlich des Geltungsbereiches bekannte Bodendenkmal erstreckt sich nicht bis in den Geltungsbereich.

Das Gebäudeensemble wird als Baudenkmal vom Landesamt für Denkmalpflege unter der Bezeichnung Forstgehöft Rauen geführt.

Altlasten

Es sind keine Einträge im Altlastenkataster des Landkreises vorhanden.

Schutzgebiete

Im Plangebiet befinden sich keine FFH-, Landschafts-, Natur- oder Wasserschutzgebiete. Des Weiteren befinden sich keine Gewässer im Plangebiet.

Landwirtschaft

Es sind keine landwirtschaftlich genutzten Flächen betroffen.

Bergbau

Der Geltungsbereich und dessen Umgebung wurden vom Bewilligungsfeld Bad Saarow (Feldesnummer: 22-1096) überdeckt. Die nach § 8 Bundesberggesetz (BBergG) erteilte Bewilligung gewährt das Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von tiefliegender Sole zur Anwendung balneologischer Zwecke innerhalb festgelegter Feldesgrenzen. Die Genehmigung der Bewilligung galt bis zum 08.11.2024.